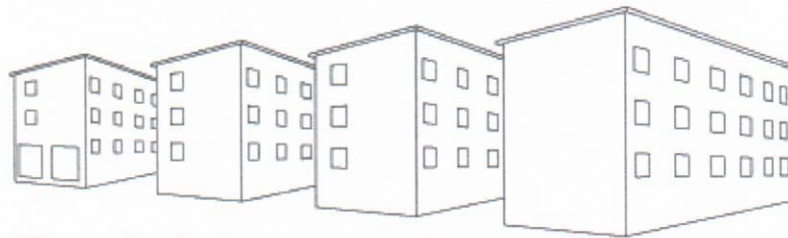


# Årsredovisning 2015



Brf Kransbindaren

Kransbindarvägen 8-22  
Hägersten

Styrelsen för Brf Kransbindaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

#### **Bostadsrättsföreningen**

Bostadsrättsföreningen Kransbindaren registrerades hos Bolagsverket 2007-01-12 och fastigheten Bäckkällan i Hägersten med adress Kransbindarvägen 8-22 förvärvades 2010-06-09. Fastigheten består av 47 lägenheter, varav 41 är upplåtna med bostadsrätter och sex med hyresrätter, samt sex lokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via If.

Bostadsrättsföreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

#### Styrelse under verksamhetsåret har varit:

John Ekberg  
Mikael Lundstedt  
Lena Lindgren  
Annika Karlsson  
Jesper Pihlsgård

#### Suppleanter till styrelsen:

Tove Hanell  
Sam Keshavarz  
Heli Rosendahl

#### Internrevisor:

Daniel Eriksson

#### Valberedning:

Javier Vicente  
Alexander Truong (avflyttad under året)

Styrelsen har under verksamhetsåret 2015 hållit tretton ordinarie styrelsemöten.

#### ***Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret***

Liksom föregående verksamhetsår har styrelsens huvudfokus 2015 varit att bättre balansera ekonomin på kort och lång sikt. För att nå en bättre balans i ekonomin och för att möta väntade kostnader beslutade styrelsen därför bland annat att höja månadsavgiften med 2 procent från den första juni 2015.

En genomgång av föreningens avtal har genomförts och styrelsen beslutade att byta entreprenör för sommar- och vinterunderhållet av gården vilket bör leda till ett bättre underhåll samt minskade kostnader för kommande år. Förutom genomgång av avtal så bands även ett av föreningens lån om vilket har lett till minskade räntekostnader.

Frågan gällande föreningens möjlighet att skaffa balkonger har nystartats och under 2015 sysselsatt en arbetsgrupp som nu lyckats ta frågan längre än tidigare. Arbetsgruppen har på uppdrag av styrelsen låtit tre entreprenörer lämna offert. Arbetet fortsätter under 2016. I samband med en balkongbyggnation har styrelsen beslutat att en injustering av värmesystemet kan göras för att uppnå en jämnare temperatur i föreningens lägenheter.

### Medlemsinformation

Under året så har sex stycken lägenheter, dock inga av föreningens, bytt ägare och två av föreningens lokaler har fått nya hyresgäster.

Styrelsen tackar extra de av föreningens medlemmar som i samband med höststädningen trotsade det dåliga vädret och tillsammans såg till att öka trivselfaktorn på våra gårdar!

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning	1 894	1 852	1 831	1 777
Resultat efter finansiella poster	-257	-151	-257	-653
Soliditet (%)	75	75	75	75

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-494 298
årets förlust	-257 119
	<b>-751 417</b>
behandlas så att	
avsättes till underhållsfond	30 000
i ny räkning överföres	-781 417
	<b>-751 417</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-01-01</b>	<b>2014-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2015-12-31</b>	<b>-2014-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 893 694	1 852 426
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 893 694</b>	<b>1 852 426</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-1 523 800	-1 285 887
Personalkostnader	4	-7 698	-6 284
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-324 558	-324 558
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 856 056</b>	<b>-1 616 729</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>37 638</b>	<b>235 697</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 387	34 811
Räntekostnader och liknande resultatposter		-312 144	-421 926
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-294 757</b>	<b>-387 115</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-257 119</b>	<b>-151 418</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-257 119</b>	<b>-151 418</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-257 119</b>	<b>-151 418</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not 1</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	58 388 828	58 713 386
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>58 388 828</b>	<b>58 713 386</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>58 388 828</b>	<b>58 713 386</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		359 366	351 531
Övriga fordringar		74	32
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	78 813	101 870
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>438 253</b>	<b>453 433</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 560 851	2 503 043
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 560 851</b>	<b>2 503 043</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 999 104</b>	<b>2 956 476</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>61 387 932</b>	<b>61 669 862</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	<b>1</b>		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>7</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		40 342 488	40 342 488
Upplåtelseavgifter		5 575 478	5 575 478
Fond för yttre underhåll		1 000 000	1 000 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>46 917 966</b>	<b>46 917 966</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-494 298	-342 880
Årets resultat		-257 119	-151 418
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-751 417</b>	<b>-494 298</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>46 166 549</b>	<b>46 423 668</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	<b>8</b>	14 425 206	14 425 206
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 425 206</b>	<b>14 425 206</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		38 341	26 350
Skatteskulder		140 300	138 749
Övriga skulder		8 216	22 504
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<b>9</b>	609 320	633 385
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>796 177</b>	<b>820 988</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>61 387 932</b>	<b>61 669 862</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>	<b>10</b>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		22 500 000	22 500 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>22 500 000</b>	<b>22 500 000</b>
<b>Ansvarförbindelser</b>		Inga	Inga

## Kassaflödesanalys

	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
	1		
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-257 119	-151 418
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		324 558	324 558
Betald skatt		1 509	-3 021
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>68 948</b>	<b>170 119</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-7 835	-43 878
Förändring av kortfristiga fordringar		23 057	-77 878
Förändring av leverantörsskulder		11 991	-14 144
Förändring av kortfristiga skulder		-38 353	48 108
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>57 808</b>	<b>82 327</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		0	-4 670
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-4 670</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>57 808</b>	<b>77 657</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		2 503 043	2 425 386
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 560 851</b>	<b>2 503 043</b>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Förbättring byggnader	10 år
Förbättring fönster	50 år
Fjärrvärme	50 år
Bredband	10 år

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Rörelsens intäkter

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Årsavgifter	-1 323 173	-1 305 877
Hysesrätter	-353 886	-348 938
Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	-7 120	-4 442
Lokaler	-209 516	-193 168
	<b>-1 893 695</b>	<b>-1 852 425</b>



### Not 3 Drift

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Styrelsearvoden	24 500	20 000
El för belysning	64 810	74 218
Uppvärmning	531 315	547 056
Vatten och avlopp	66 786	34 143
Kabeltv och Bredband	39 447	32 247
Fastighetsförsäkringspremier	71 911	45 561
Fastighetsskatt	70 761	69 539
Städning och renhållning	64 398	67 704
Sophämtning	46 796	40 822
Fastighetsskötsel och förvaltning	83 968	98 938
Snöröjning	91 713	74 531
Trädgårdsskötsel	50 580	24 720
Ekonomisk förvaltning	74 750	65 625
Underhåll hissar	10 665	21 864
Övriga fastighetskostnader	152 345	40 948
Övriga förvaltningskostnader	17 864	16 925
Ersättning till revisor	11 346	11 046
Självrisker vid skada	49 845	0
	<b>1 523 800</b>	<b>1 285 887</b>

### Not 4 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

### Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 046 954	60 046 954
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>60 046 954</b>	<b>60 046 954</b>
Ingående avskrivningar	-1 333 569	-1 009 011
Årets avskrivningar	-324 558	-324 558
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 658 127</b>	<b>-1 333 569</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>58 388 827</b>	<b>58 713 385</b>
Taxeringsvärden byggnader	31 902 000	31 902 000
Taxeringsvärden mark	15 932 000	15 932 000
	<b>47 834 000</b>	<b>47 834 000</b>

### Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Stokab	5 355	5 355
If	40 618	38 934
Bostadsrätterna	5 660	5 660
Vattendebitering	27 180	3 605
	<b>78 813</b>	<b>53 554</b>

### Not 7 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	40 342 488	5 575 478	1 000 000	-342 881	-151 418
Disposition av föregående års resultat:				-151 418	151 418
Årets resultat					-257 119
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>40 342 488</b>	<b>5 575 478</b>	<b>1 000 000</b>	<b>-494 299</b>	<b>-257 119</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Nordea, ränta 2,15%	2,15	2017-04-19	4 981 864	4 981 864
Nordea, ränta 2,50%	2,5	2018-09-11	4 443 342	4 443 342
Handelsbanken 0,802%	0,802	2016-04-30	5 000 000	0
Sbab avslutad, flyttad till HB			0	5 000 000
			<b>14 425 206</b>	<b>14 425 206</b>

### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

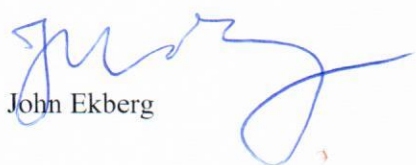
Förutbetalda intäkter redovisas även i år för ett helt kvartal.

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna kostnader inkl. arvoden	-104 098	-144 243
Förutbetalda intäkter	-482 629	-469 891
	<b>-586 727</b>	<b>-614 134</b>

**Not 10 Ställda säkerheter**

	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	22 500 000	22 500 000
	<b>22 500 000</b>	<b>22 500 000</b>

Stockholm 2013-03-10



John Ekberg



Mikael Lundstedt

Jesper Pihlgård  
Jesper Pihlgård

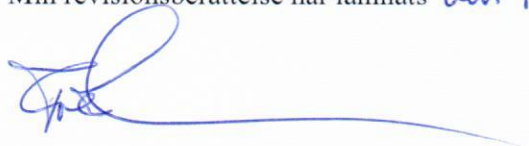
Annika Karlsson



Lena Lindgren



Min revisionsberättelse har lämnats den 13 april 2016



Fredrik Thorell  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Kransbindaren

Org.nr 769615-8638

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kransbindaren för räkenskapsåret 2015.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2015-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.



## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kransbindaren för räkenskapsåret 2015.

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

### ***Revisorns ansvar***

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

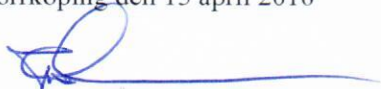
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### ***Uttalanden***

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrköping den 13 april 2016



---

Fredrik Thorell  
Auktoriserad revisor

## Internrevisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kransbindaren

Organisationsnummer: 769615-8638

Jag har granskat årsredovisningen, styrelseprotokoll, finansiella tillgångar och styrelsens arbete i bostadsrättsföreningen Kransbindaren för år 2015. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskaphandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har genomförts efter bästa förmåga, med syfte att försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid mot föreningens stadgar och intressen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för uttalandet nedan.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 13/4-2016



Daniel Eriksson